

EDR Europa

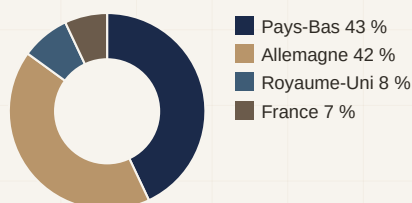
EDMOND DE ROTHSCHILD REIM

Une jeune SCPI paneuropéenne, décotée de 9,36 % à l'entrée, distribution 2025 de 8,75 % brut.

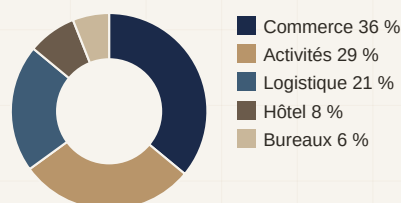
LES CHIFFRES CLÉS

72,4 M€ CAPITALISATION	200 € PRIX DE LA PART	8,75 % / 7,66 % TD BRUT / NET 2025	6 % / 6 % OBJECTIF LT — DISTRIB / TRI 10A	100 % TOF	13,6 ans WALB
≈ 0 % LTV (ASPIM)	-9,36 % DÉCOTE	8,1 % REND. ACTE EN MAIN	Art. 8 SFDR	8 % (GBP) EXPOSITION CHANGE	

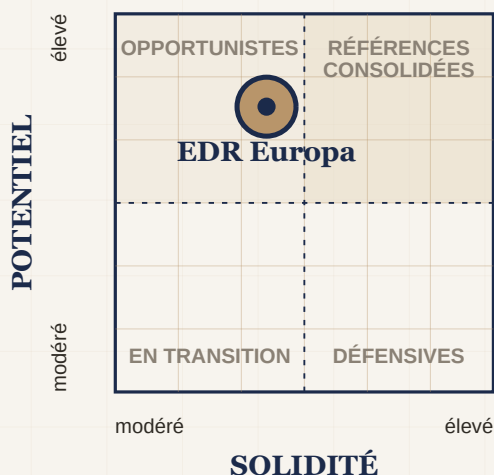
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



SECTEURS



Le profil en un coup d'œil



■ Solidité — intermédiaire

Véhicule jeune, patrimoine encore concentré sur un petit nombre d'actifs : la robustesse se construit avec le temps.

■ Potentiel — élevé

Prix d'entrée décoté sous la valeur de reconstitution, patrimoine bien occupé, distribution prudente mise en partie en réserve.

Positionnement qualitatif. Aucun score chiffré, aucun classement d'autres SCPI.

Solidité



Potentiel



Ce qui me plaît

- ✓ Prix de la part décoté de 9,36 % : 200 € contre une valeur de reconstitution de 220,66 €.
- ✓ Rendement des actifs en place de 8,14 % : loyers annualisés 4,8 M€ sur un patrimoine évalué 58,9 M€.
- ✓ Distribution 2025 de 8,75 % brut et 7,66 % net de fiscalité étrangère.
- ✓ Patrimoine occupé à 100 % (TOF et TOP) et loyers recouvrés à 100 % en 2025.
- ✓ Quasiment sans dette : taux d'endettement ASPIM proche de 0 %.

Mon regard sans filtre

- ▲ Patrimoine concentré : 11 actifs, dont les 3 plus importants pèsent 44,8 % de la valeur.
- ▲ SCPI récente (créée en avril 2024) : pas d'historique long, prix de part inchangé à 200 €.
- ▲ Distribution de lancement (8,75 % brut) à confirmer : objectifs long terme communiqués — 6 % net de distribution, TRI 10 ans 6 %.

LE TER SANS FILTRE™ · coût réel annualisé sur la durée

10 ans
1,82 %

15 ans
1,61 %

20 ans
1,38 %

Composantes : gestion 10,5 % · souscription 10 % (amortie) · acquisition 2,50 % (1,25 général + 1,25 réemploi) · cession 1,25 % (conditionnelle PV) · sans dette (levier ×1). 10 ans : hors commission de cession (colonne informative).

Indicateur propriétaire Sans Filtre™ — distinct du RIY (DIC) réglementaire ; hors travaux et arbitrage de parts.

RÉSERVER UN ÉCHANGE

analyse approfondie selon votre horizon

calendly.com/bieber-clement/30min

ou par email : clement@clement-bieber-patrimoine.com

GUIDE & SIMULATEUR SCPI GRATUITS

clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-etf

Analyse fondée sur La Grille SCPI Sans Filtre™, ma méthodologie propriétaire d'évaluation multi-critères, appliquée à partir des documents publics de la société de gestion (rapport annuel et note d'information). Données publiques au 31/12/2025.

Clément Bieber · Conseiller en gestion de patrimoine · CGPC® · CFP® · ORIAS n°25001269 · Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) · Mandant SORONEXT

Ancien gérant de fonds immobiliers — 10 ans en gestion institutionnelle.

Communication à visée éditoriale et pédagogique dans le cadre éditorial de La Grille SCPI Sans Filtre™. Ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé au sens de l'article L. 541-1 du Code monétaire et financier et ne tient pas compte de votre situation patrimoniale, de vos objectifs ni de votre tolérance au risque. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité ; les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Données publiques au 31/12/2025 (rapport annuel et note d'information de la société de gestion). Pour étudier l'opportunité d'un investissement adapté à votre situation, prenons rendez-vous pour échanger sur le cadre adapté.